



Kommuneplantillæg 2017-06

Boliger, Bjerrevej, Horsens

**FORSLAG**

**Horsens Kommune**

## Formål

Formålet med kommuneplantillægget er at give mulighed for etablering af boliger på et areal med adresse til Bjerrevej 8 i den sydøstligste del af det centrale Horsens. Planlægningen sker på baggrund af et konkret ønske om at opføre et etageboligprojekt som seniorboliger til udlejning.

Arealet er i Kommuneplan 2017 udlagt til erhvervsformål 15ER01, hvor der kan etableres kontor- og serviceerhverv, herunder liberale erhverv og administration, håndværks-, værkstedsvirksomhed, lager med mere. Rammeområdet er en del af et udpeget potentialeområde for byomdannelse. Her vurderes der, at være fremtidige muligheder for at ændre anvendelsen og byomdanne området. Dette kræver dog en fremtidig samlet planlægning. Der er ikke på nuværende tidspunkt taget stilling til, hvad man præcist vil med det samlede byomdannelsesområde. Fordi det aktuelle areal naturligt afrunder et eksisterende boligområde 15BO02 vurderes det dog, at være i overensstemmelse med Kommuneplan 2017 at oprette en ny ramme 15BO30 og påbegynde byomdannelsen på det konkrete areal alene. Arealet forbliver i byomdannelsesområdet.



## Indhold

Kommuneplantillægget udlægger en ny ramme 15BO30, som muliggør at anvendelsen af området kan ændres fra erhvervsformål til boligformål. Samtidig udtages eksisterende ramme 15ER01.

Der er sideløbende med nærværende kommuneplantillæg udarbejdet lokalplan for området - Lokalplan 349, Boliger, Bjerrevej, Horsens.

### **Baggrund**

Arealet er omfattet af rammeområde 15ER01 i den gældende Kommuneplan 2017. Anvendelsen fastsættes til kontor- og serviceerhverv, herunder liberale erhverv og administration, håndværks-, værkstedsvirksomhed, lager med mere. Miljøklassen er fastsat til minimum 1 og maksimum 4.

Samtidig indgår arealet i Kommuneplanens retningslinjer som en del af byomdannelsesområdet ved Bjerrevej.

Arealet er tillige omfattet af gældende Byplanvedtægt 1.1, som udlægger området til forretningsvirksomhed herunder benzinstation og autoforhandling med tilhørende værksteder. Etablering af etageboliger forudsætter derfor også udarbejdelse af en ny lokalplan for arealet. Dette sker parallelt med udarbejdelsen af nærværende tillæg til kommuneplanen.

### **Forhold til anden planlægning**

#### Lokalplanlægning

Lokalplanområdet er i dag omfattet af gældende Partiel Byplanvedtægt nr. 1.1, som udlægger området til forretningsvirksomhed herunder benzinstation og autoforhandling med tilhørende værksteder. Gældende Byplanvedtægt ophæves ved endelig vedtagelse af nærværende lokalplan.

#### Landsplanlægning

Kommuneplantillægget er ikke i strid med landsplanredegørelse 2019, nationale interesser i kommuneplanlægningen og landsplandirektiver.

#### Vandplaner

Jævnfør lov om vandplanlægning, fastlægger miljø- og fødevareministeren miljømål for vandområdedistrikternes enkelte overfladevandområder og grundvandsforekomster gennem vandområdeplaner. For alle vandforekomster er miljømålet 'god tilstand' og for kunstige og stærkt modificerede overfladevandområder er miljømålet et godt økologisk potentiale og en god kemisk tilstand.

Samtidig skal forringelse af tilstanden af alle overfladevandområder og af alle grundvandsforekomster forebygges, og balancen mellem indvinding og grundvandsdannelse sikres.

Det ansøgte hindrer ikke, at der kan etableres målopfyldelse jf. senest vedtagne vandplan.

#### Natura 2000

Projektområdet ligger ca. 6 km fra nærmeste Natura 2000 område, som er Natura 2000 område nr. 236 (Habitatområde H236, Bygholm Ådal).

Udpegningsgrundlaget for området fremgår af Miljøstyrelsens hjemmeside.

Alene på baggrund af den store afstand til det internationale naturbeskyttelsesområde og projektets beskedne omfang er det Horsens Kommunes vurdering, at det kan udelukkes, at projektet kan skade arter eller naturtyper, som udgør udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.

Horsens Kommune vurderer, at projektet kan realiseres uden at skade arter eller naturtyper, som indgår i udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder.

#### Bilag IV

En række arter af planter og dyr, de såkaldte bilag IV-arter, er omfattet af en særlig streng beskyttelse i alle EU-medlemsstater herunder Danmark. Det gælder for dyrearterne, at der er et generelt forbud mod at beskadige eller ødelægge yngle- og rasteområder i deres naturlige udbredelsesområde.

Horsens Kommune har kendskab til, at der i et 10 km felt omkring projektområdet lever følgende bilag IV arter; odder, stor vandsalamander og arter af flagermus.

Det ansøgte etableres på et areal, som i dag anvendes til bebyggelse/er befæstet. Arealet som bebygges vurderes ikke at være egnet som yngle- eller rasteområde for nogen af bilag IV-arterne.

Horsens Kommune vurderer, at projektet kan realiseres uden at indskrænke eller forringe egnede yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter i området.

#### Naturbeskyttelsesloven

Det planlagte ligger op til § 3 beskyttet vandløb; Dagnæs Bæk. Det planlagte vurderes ikke, hverken i etableringsfasen eller efter endt etablering at kunne påvirke det § 3 beskyttede vandløb, idet der mellem projektområdet og vandløbet er en asfalteret vej.

#### Jordforureningsloven

Området er områdeklassificeret.

#### Miljøforhold

Boligerne ligger mere end 100 meter væk fra autoværksteds-aktiviteterne i områderne og vurderes derfor ikke at påvirke etablering af boligerne.

#### Museumsloven

Museet har foretaget arkivalsk kontrol. Der er ikke kendskab til arkæologiske fortidsminder på matriklen (125 b, Horsens Markjorder). Det er museets vurdering, at der er lille risiko for at påtræffe væsentlige arkæologiske fortidsminder i forbindelse med anlægsarbejdet. Museumsloven er fortsat gældende. Gøres der fund af fortidsminder skal anlægsarbejdet standses og Horsens Museum tilkaldes jf. museumslovens § 27, stk. 2. Horsens Museum tlf. 76 29 23 50. Udgiften til en eventuel undersøgelse vil påhvile Slots- og Kulturstyrelsen

#### Råstofplan

Kommuneplantillægget omhandler ikke et område, som ligger indenfor eller i nærheden af et

råstofgraveområde/råstofinteresseområde.

Kystnærhed

Området ligger i kystnærhedzone. Byggeriet vil, i den fysiske udformning der planlægges for, ikke påvirke kystlandskabet.

Spildevandplan

Der opstår i forbindelse med projektet ikke forhold, som er i strid med den gældende spildevandsplan.

## **Forhold til Kommuneplan 2017**

Hovedstruktur

Byudvikling

Byudvikling skal tænkes langsigtet, så planlægningen bliver holdbar og dermed mere bæredygtig. Samtidig skal respekten for de forskellige identiteter og kvaliteter i de eksisterende byområder prioriteres højt, hvad enten byudviklingen sker i form af byvækst, byfortætning eller byomdannelse.

Der skal planlægges for tættere byer, der skaber plads til flere mennesker og byfunktioner. Denne fortætning skal blandt andet ske i den centrale del af Horsens by og i de forskellige bykvarterer.

Retningslinjer

### Byomdannelse

Der skal ske byomdannelse af gamle og nedslidte byområder, herunder udtjente erhvervsområder, så der skabes nye, attraktive blandede bykvarterer.

Ved byomdannelse er det vigtigt, at de bevaringsværdige bygninger genanvendes i videst muligt omfang for at sikre fortællerværdi og kulturhistorien i områderne. Samtidig er det vigtigt, at nybyggeri tilpasses skalamæssigt til området og til den omkringliggende by, så der sikres sammenhæng. Når det vurderes skal det også vurderes i forhold til Hovedstrukturens afsnit om høje huse.

### Risikoområder & kendte oversvømmelser

Risikoområder er områder hvor kommunen har kendskab til eller formodning om, at der vil forekomme oversvømmelse i forbindelse med nedbør eller stormflodshændelser. Ved byggeri eller etablering af anlæg indenfor risikoområder skal bygherre i forbindelse med lokalplanlægning eller byggesagsbehandlingen gøres opmærksom på, at området skal sikres mod oversvømmelse. Bygherre skal derved redegøre for, hvordan bygning eller anlæg sikres mod oversvømmelse.

### Støjbelastede arealer

Indenfor de støjbelastede arealer kan der ikke udlægges områder til støjfølsom som for eksempel boliger, før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt.

Rammer for lokalplanlægning

*Kommuneplantillægget udlægger en ny ramme 15BO30, som muliggør at anvendelsen af området kan ændres fra erhvervsformål til boligformål. Eksisterende rammeområde 15ER01 erstattes af den nye ramme.*

## Miljøvurdering

Planforslaget er omfattet af lov om miljøvurdering. Loven medfører, at der skal foretages miljøvurdering af planer og programmer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Horsens Kommune har foretaget en screening af områderne efter kriterierne i loven og vurderet, at *planforslaget/planforslagene* ikke vil påvirke miljøet væsentligt, hvorfor det ikke er nødvendigt at foretage en miljøvurdering af lokalplanen. Vurderingen af, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering er en endelig afgørelse, der kan påklages til Planklagenævnet.

## Afgørelse og begrundelse

Horsens Kommune har vurderet at lokalplanen ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, idet den ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen heraf er truffet med hjemmel i lovens § 10.

Som hovedhensyn for afgørelsen har Horsens Kommune vurderet planens mulige påvirkning ud fra parametrene:

- Visuel påvirkning
- Udledning til vandmiljøet
- Nedbør, i forhold til klima, samt oversvømmelsesrisiko

Faglig begrundelse i forhold til hovedhensyn:

### Visuel påvirkning, herunder vindforhold og skygge

Visuelt vil bebyggelsen fremover være en del mere markant end tilfældet er i dag. Byggeriet vil blive opført i 3 etager og bebyggelsesprocenten vil blive hævet fra 50 til 100.

I forhold til det visuelle udtryk er det lokalplanens intention at materialevalget afspejler områdets eksisterende byggerier. Derudover gøres der en del for at området begrønnes - også facaderne / grunden mod henholdsvis Lollandsgade og Bjerrevej bliver beplantet således der etableres et "grønt bånd" mellem fortov og bebyggelse.

Det vurderes, at der rent visuelt bliver tale om en visuel forbedring af området i forhold til den eksisterende situation.

Projektet opføres i højst 3 etager, som normalt ikke afstedkommer turbulente vindforhold.

Der er udarbejdet skyggediagrammer, som viser at nærmeste naboer, vest for lokalplanområdet, i forårs- og efterårsmånederne i mindre grad vil blive skyggepåvirket. Skyggediagrammerne viser at det alene vil være i formiddagstimerne, at skyggegenerne vil forekomme. Det vurderes derfor at generne afstedkommet af byggeriet vil være begrænsede.

### Udledning til vandmiljøet

Området er spildevandskloakeret med privat udledning af regnvand. Der må etableres direkte udledning fra befæstede arealer svarende til en befæstelsesgrad på 40 % af matriklens samlede areal.

Befæstes mere end 40 % af matriklens areal, skal tag- og overfladevand herfra håndteres enten ved nedsivning på egen grund eller udledning til recipient.

Ved udledning til recipient, skal tag- og overfladevand renses og forsinkes i et vådt regnvandsbassin med et volumen på 250 m<sup>3</sup>/ha befæstet opland samt et forsinkelsesvolumen der sikrer forsinkelse af regnvandet svarende til naturlig afstrømning på 0,78 l/s/ha

#### Nedbør, i forhold til klima samt oversvømmelsesrisiko

Lokalplanområdet ligger inden for udpeget risikoområde for oversvømmelser (Risikoområde 3 – Prioritet A) samt inden for udpeget område med kendte oversvømmelser (J-Horsens Midtby - Bygholm Å) jf. Kommuneplan 2017. Lokalplanområdet ligger i område kategoriseret som "Maksimal risiko".

Der er højvandsklapper i Dagnæs Bæk som i dag beskytter mod stormflod op til kote ca. 1,70. Screeningskort for stormflod viser at området påvirkes ved kote ca. 1,70.

Afværgeforanstaltninger:

Gulvkote skal etableres i minimum kote 1,8. Indgange til bebyggelsen, skakter og rister skal endvidere sikres til minimum kote 1,8.

På langt sigt arbejdes med en sikring af Horsens midtby til kote 2,6. Indtil denne sikring er etableret er der risiko for oversvømmelse som for Horsens By i øvrigt. Tidspunkt for færdigetablering af sikring er ikke fastlagt.

#### **Retsvirkninger**

Tillægget til Kommuneplan 2017 offentliggøres i henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16/04/2018).

Planlovens § 12, stk. 2 og 3, giver byrådet mulighed for at udstede forbud mod udstyknings- og byggeønsker samt ønsker om at ændre anvendelse. Kommuneplanen eller tillægget dertil skal dog først være endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort.

Bestemmelsen i § 12, stk. 2 angår kun byzonearealer. Den giver byrådet mulighed for at modsætte sig udstykning og bebyggelse, som ganske vist ikke er i strid med kommuneplanens rammebestemmelser, men hvis gennemførelse på det pågældende tidspunkt vil være i strid med rækkefølgeangivelserne i planen.

Bestemmelsen i § 12, stk. 3 angår både byzonearealer og sommerhusområder. Bestemmelsen gør det muligt for byrådet at forhindre ny bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, der er i strid med rammebestemmelserne.

#### **Klagevejledning**

En afgørelse efter Miljøvurderingsloven § 10 om at Horsens kommune ikke skal gennemføre en miljøvurdering af lokalplanen / kommuneplanen kan påklages efter reglerne i Planloven, jf. miljøvurderingsloven § 48, stk. 1.

Efter Planlovens § 58 stk. 1, nr. 3, kan kun retlige spørgsmål påklages.

Klageberettigede er alle, der er omfattet af Planlovens § 59. Det vil sige enhver, der har retlig interesse i sagens udfald samt landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser indenfor arealanvendelsen.

Hvis du ønsker at klage over afgørelsen, skal du klage til Planklagenævnet. Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt, jf. bekendtgørelse nr. 130/ 2017, § 3. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsens tidspunkt.

Du klager via Klageportalen, som du finder via et link på denne hjemmeside [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk). Klageportalen ligger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Du logger på én af disse hjemmesider, som du plejer med NEM-ID.

Klagen sendes gennem Klageportalen først til den myndighed, der har truffet den afgørelse, der klages over. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden på Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900,- kr. for almindelige borgere og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

Planklagenævnet afviser klager, der kommer uden om Klageportalen, hvis der forinden ikke er ansøgt om og bevillet "fritagelse for brug af Klageportalen". Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i den sag, du ønsker at klage over. Myndigheden videresender herefter din anmodning til Planklagenævnet, som herefter træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Hvis du vil indbringe spørgsmål om afgørelsens lovlighed for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra datoen, hvor afgørelsen er meddelt eller offentligt bekendtgjort, jf. Planlovens § 62.

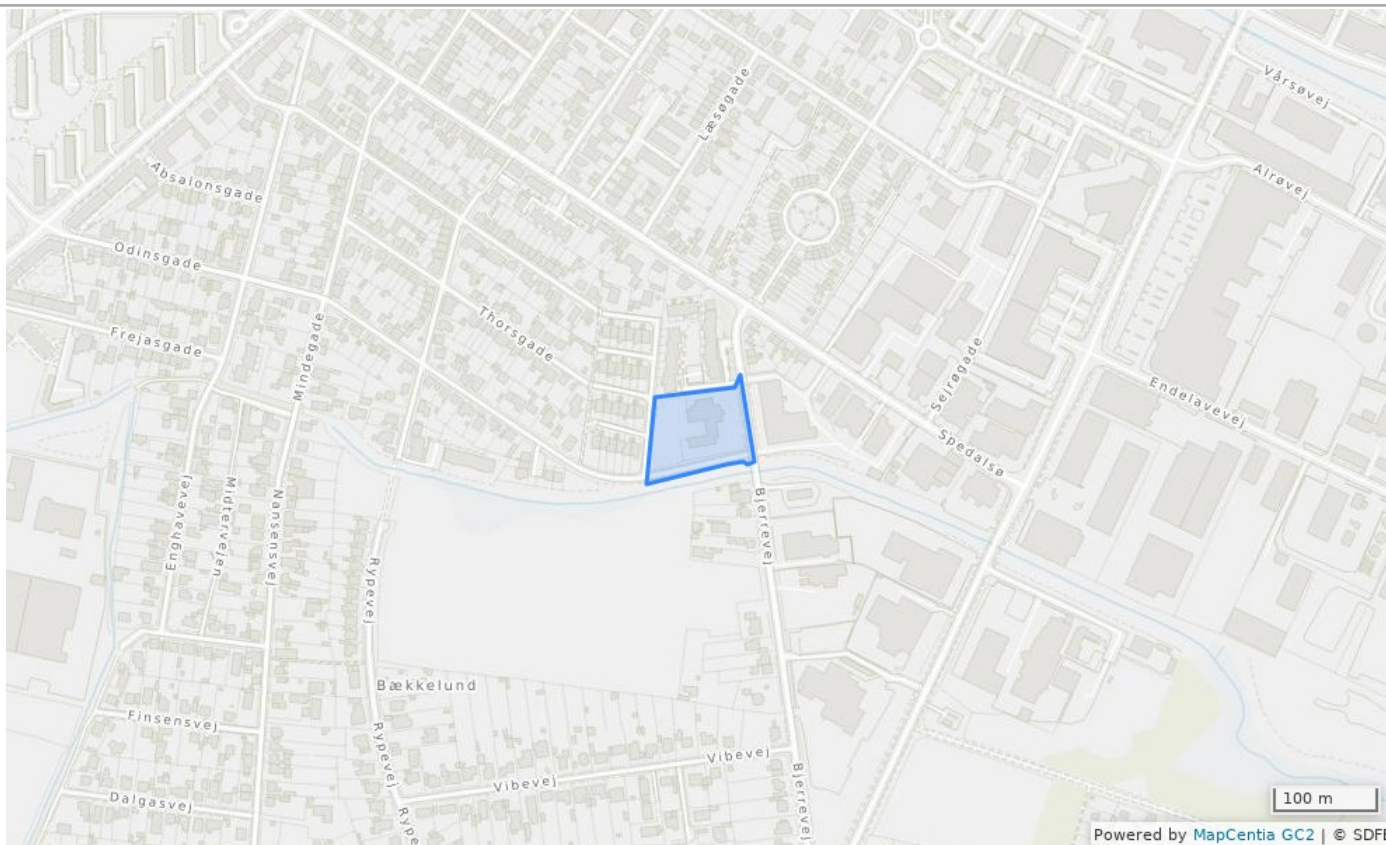
### **Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:**

15BO30 - Kommuneplan 2017

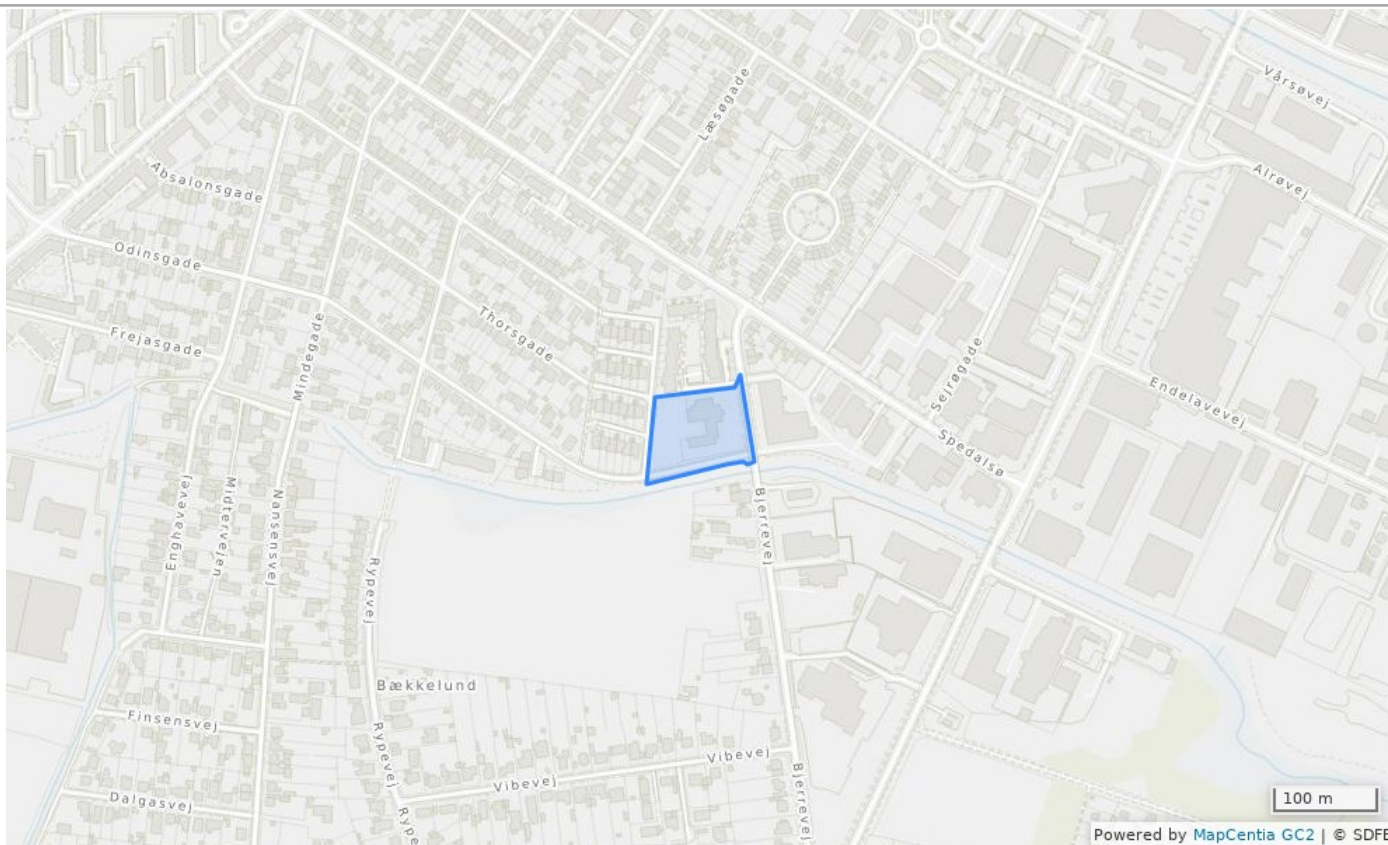
### **Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:**

15ER01 - Kommuneplan 2017





Rammenavn	Kommuneplan 2017
Rammenummer	15BO30
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse, Etageboligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Forslagsdato	24-02-2020
Max. bebyggelsesprocent for området (%)	100% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	3
Max. højde (m)	12
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Notat: Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til blandede boligformål. Der må etableres etageboliger og tæt-lav boliger med tilhørende nærrecreative arealer og kollektive anlæg til områdets forsyning
Notat: Områdets anvendelse	Den maksimale bebyggelsesprocent for tæt-lav er 40. Bebyggelsesprocenten for etageboliger må maksimalt være 100.
<b>Status</b>	Forslag



Rammenavn	Kommuneplan 2017
Rammenummer	15ER01
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde, Kontor- og serviceerhverv, Let industri og håndværk
Fremtidig zonestatus	Byzone
Forslagsdato	26-09-2017
Vedtagelsesdato	26-02-2018
Ikrafttrædelsesdato	06-03-2018
Max. bebyggelsesprocent for området (%)	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	8.5
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	4
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Notat: Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål. Indenfor området kan der etableres kontor- og serviceerhverv, herunder liberale erhverv og administration, håndværks- og værkstedsvirksomhed, lager med mere. Rammeområdet er udpeget som potentialeområde for byomdannelse, hvor der vurderes at være fremtidige muligheder for at ændre anvendelsen og byomdanne området. Dette forudsætter dog en fremtidig samlet planlægning for området.

Status

Aflyst